

### Kort resumé

Hus solgt 2011. Grundens areal havde den størrelse, der var angivet i salgsopstillingen og utvivlsomt også i købsaftalen. Et skel lå derimod nærmere ved huset, end hvad køber måtte regne med, med den konsekvens, at der på nabogrunden kunne bygges tættere på huset, end hvad køber måtte vente. Sagen angår et krav fra køber mod sælger og ejendomsmægleren i den anledning.

Både ved byretten og landsretten blev sælger og ejendomsmægleren dømt til at betale 75.000 kr. til køber, svarende til ejendommens værdiforringelse som følge af forholdet. Byretten begrundede afgørelsen med, at der forelå tilsikring, hvorimod det forekommer uklart, hvordan landsrettens begrundelse skal forstås.

### Kommentar

Domfældelsen af ejendomsmægleren skal ikke omtales nærmere. Derimod kan om domfældelsen af sælger bemærkes:

Afgørelsen herom er tydeligvis først og fremmest en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder og forekommer i øvrigt oplagt rigtig. Det synes imidlertid noget usikkert, hvad begrundelsen for afgørelsen egentlig går ud på.

I »hovedet« i FED angives, at der ifølge landsretten forelå en »retlig« mangel. Det, som landsretten udtalte, var imidlertid, at der forelå en »retlig relevant« mangel, hvilket nærmest er en standardformulering til angivelse af en fysisk mangel, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 5.

Den retlige mangel, der i givet fald skulle være tale om, måtte vel være vanhjemmel. Der syntes imidlertid ikke at foreligge en vanhjemmelssituation, da køber havde fået hele det købte areal, og da problemet bestod i husets placering på arealet. I øvrigt forekommer det uklart, om landsretten tilsluttede sig byrettens opfattelse om et erstatningsansvar for tilsikring, eller om landsrettens dom snarere skal forstås sådan, at domsbeløbet var et afslag i købesummen.

Om byrettens angivelse af, at der forelå tilsikring, kan under alle omstændigheder bemærkes:

Denne angivelse kan ses som udtryk for nogle forestillinger, der navnlig tidligere har gjort sig gældende, om at sælgere i visse tilfælde skal »anses« for at have afgivet garanti (også kaldet tilsikring eller indeståelse). Jeg vil imidlertid advare mod dette. Enhver konstruktion af typen, at en person skal anses for at have gjort et eller andet, er efter min opfattelse en indholdsløs fiktion, der kun har til funktion at fritage den, der opstiller den, fra at identificere og formulere den egentlige begrundelse.

Byrettens henvisning til en tilsikring var da tydeligvis også en fiktion, da sælger ikke havde afgivet nogen form for garanti. I øvrigt kunne resultatet utvivlsomt uden problemer have været begrundet med et culpaansvar (for simpel uagtsomhed, da manglen klart ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangleshæftelse efter huseftersynsordningen) – eller eventuelt med, at

der forelå en afslagsbegrundende mangel, hvilket landsrettens dom som nævnt også kan forstås som udtryk for.

### **Fuldt resumé**

Referatet er oversigtligt, og det er ikke skønnet nødvendigt at medtage en nærmere beskrivelse af enkelthederne i sagen.

Angår et hus solgt 2011 for 1,4 mio. kr. Det fremgår ikke, om der blev gjort brug af huseftersynsordningen. I salgsoptstillingen og utvivlsomt også i købsaftalen var angivet, at grundarealet var 1005 m<sup>2</sup>.

Øjensynligt i 2014 konstaterede køber, at et af ejendommens skel var placeret tættere på huset, end køber var gået ud fra. Sagen angår et krav fra køber mod sælger og ejendomsmægleren i den anledning.

Det fremgår, at grundarealet var 1005 m<sup>2</sup> som angivet, men at huset var placeret anderledes på grunden, end hvad køber havde regnet med. Ifølge en skønsmand medførte placeringen i forhold til den placering, som køber havde regnet med, en værdiforringelse af ejendommen på 75.000 kr. både på handelstidspunktet og skønstidspunktet.

Byretten dømte sælger og ejendomsmægleren til solidarisk at betale beløbet 75.000 kr. til køber. Det centrale i byrettens begrundelse herfor gik ud på følgende: Der var tale om en retligt relevant mangel. Som følge af sagens omstændigheder forelå der desuden en tilsikring, og sælger og ejendomsmægleren var herefter erstatningsansvarlige.

Byretten pålagde desuden sælger at friholde ejendomsmægleren i det indbyrdes forhold.

Sælger ankede til landsretten, der stadfæstede byrettens dom med den ændring, at sælger og ejendomsmægleren i det indbyrdes forhold hver skulle bære halvdelen af betalingen til køber. Det centrale i landsrettens udtalelser om forholdet mellem køber og sælger kan gengives således:

Der forelå ikke en arealmangel, men derimod en mangel, der bestod i, at grundarealets beliggenhed ikke var som forventet af køber. Da køber nu kunne risikere, at der opføres et hus tættere ved ejendommen, end køber kunne forvente, tiltrådte landsretten, at der forelå retlig relevant mangel, og at købesummen ville have været 75.000 kr. lavere, hvis skellets placering havde været oplyst.

Landsrettens udtalelser om forholdet mellem sælger og ejendomsmægleren refereres ikke.